

# SATZUNG DER GEMEINDE ZINGST

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 05 "STRANDSTRASSE, SEESTRASSE, KLOSTERSTRASSE"

Für das Gebiet begrenzt im Norden durch den Strand, im Osten durch die Ostgrenzen der Parzellen 33, 35, 26, 25, 24, 23, 22/2 sowie deren Verlängerung bis zur Strandlinie, im Süden und Westen durch die Süd- bzw. Westgrenzen der Parzellen 33, 21, 146, 144, 143, 142/2 und 141/3 sowie deren Verlängerung bis zur Strandlinie.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 66 der LBAuO MV vom 23. April 1994 (GS MV. GL. Nr. 2130-3 S. 517) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 für das Gebiet, begrenzt

im Norden durch den Strand, im Osten durch die Ostgrenzen der Parzellen 33, 32, 26, 25, 24, 23, 22/2 sowie deren Verlängerung bis zur Strandlinie, im Süden und Westen durch die Süd- bzw. Westgrenzen der Parzellen 33, 21, 146, 144, 143, 142/2 und 141/3 sowie deren Verlängerung bis zur Strandlinie, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- § 2 Abs. 2 und § 21 Abs. 3 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990 (BGBl. I, S. 225)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 0.12.1990 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.1990 (BGBl. I, S. 50)

### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.1995  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch in allen Bekanntmachungskästen d. Gemeinde am 30.06.1995 erfolgt.  
Zingst, 09.06.1995

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Zingst, 09.06.1995

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.06.1995 durchgeführt worden.  
Zingst, 09.06.1995

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 03.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Zingst, 09.06.1995

Die Gemeindevertretung hat am 14.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Zingst, 09.06.1995

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.05.94 bis zum 06.06.94 öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.94 bis zum 15.06.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Zingst, 09.06.1995

Der katastermäßige Bestand am 20.04.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur ordnungsgemäß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Abgrenzungen können nicht abgeleitet werden.  
Ribnitz-Damgarten, 20.04.1994  
Zingst, 09.06.1995

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.08.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Zingst, 09.06.1995

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.  
Da der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von bis zum 06.06.1995 öffentlich ausgelegen, dabei bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.94 bis zum 15.06.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
oder:  
Da der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.08.94 von der Gemeindevertretung als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.08.94 gebilligt.  
Zingst, 09.06.1995

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 09.02.1995 Az.: 10 2406-5.12.195/01.03-3804 gebilligt.  
Zingst, 09.06.1995

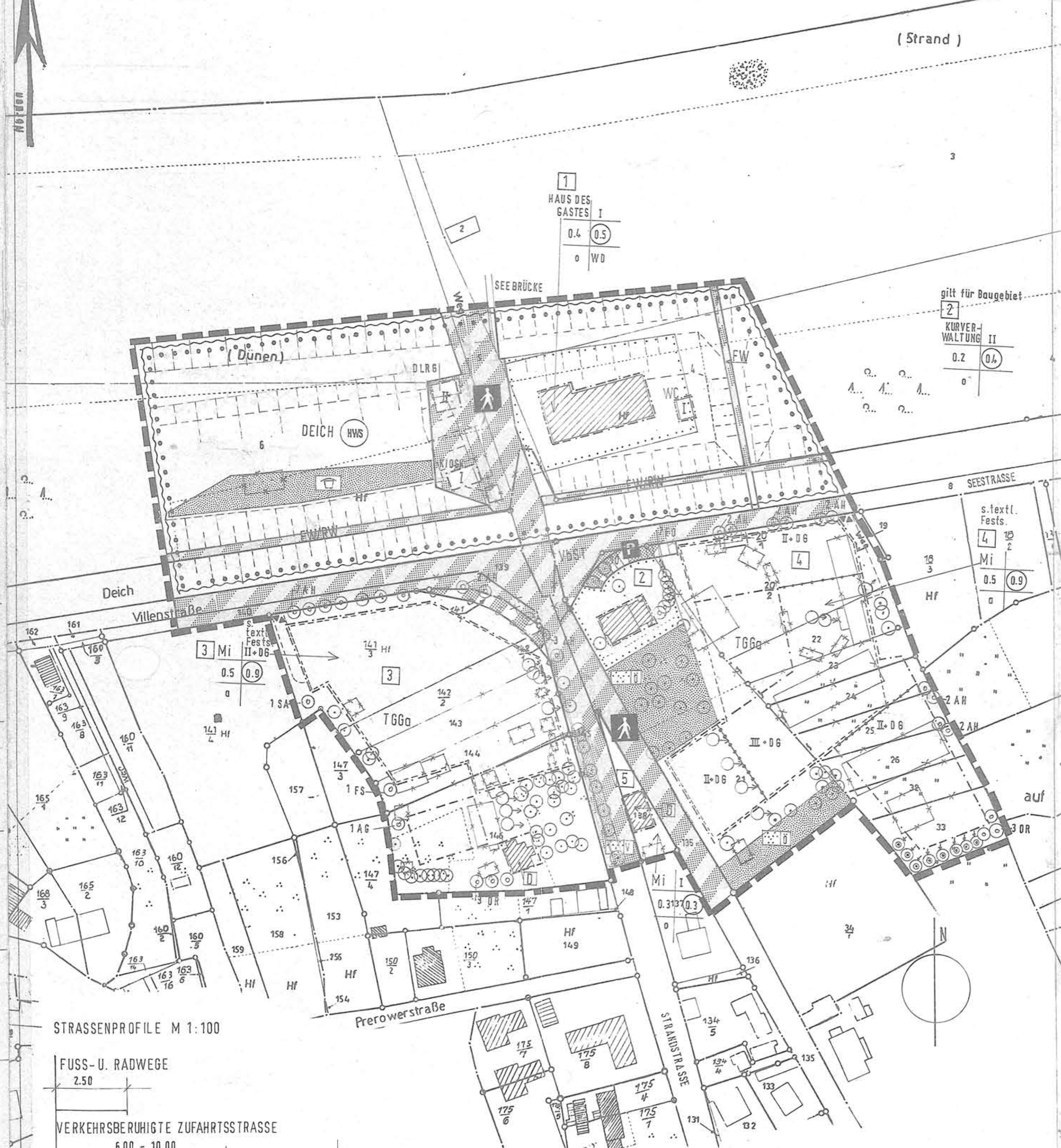
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.08.1995 Az.: 10 2406-5.12.195/01.03-3804 bestätigt.  
Zingst, 16.09.1996

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Zingst, 16.09.1996

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.10.1995 in Strandstrasse 1 bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.10.1995 in Kraft getreten.  
Zingst, 16.09.1996

Kataster- und Vermessungsamt  
Ribnitz-Damgarten  
Maßstab: 1:1.000  
16.09.1996

Ostsee



STRASSENPROFILE M 1:100

FUSS- U. RADWEGE  
2,50

VERKEHRSBERÜHRTE ZUFahrTSSTRASSE  
6,00 - 10,00

VERKEHRSBERÜHRTER FAHRSTREIFEN  
FUSSGÄNGERBER. M. GRÜN

## TEIL A-PLANZEICHNUNG M 1:1000

GE MEINDE ZINGST FLUR 3

## TEIL B-TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990

- Art der baulichen Nutzung
  - In den M1-Gebieten werden die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
  - Innerhalb der Flächen für Hochwasserschutzanlagen der Landschaft sind die überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Anlagen zu zulässig, die der Nutzung des Gebietes (einschl. des Strandes) dienen.
  - In den Baugebieten 3 und 4 sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5 und 8 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsraumfläche darf insgesamt maximal 500 qm betragen.
- Maß der baulichen Nutzung
  - In den Baugebieten 3 und 4 ist das Dachgeschoß (DG) ausnahmsweise als Vollgeschoß zulässig.
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Einrichtungen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,75 (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).
  - Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeroberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Als Flächengröße für notwendiger Garage ist eine Fläche von 22,5 qm zugrunde zu legen (gem. § 21a Abs. 5 BauNVO).
  - Im Baugebiet 3 ist die Firsthöhe bis max. 12,0 m über OK Terrain (1,40 m über H.N.) und im Baugebiet 4 bis max. 14,50 m zulässig.
- Bauweise
  - In den Baugebieten mit der Bauweise a sind Hausgruppen über 50 m Länge zulässig.
- Grünordnung
  - Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen. Einfriedungen sowie befestigte Arbeits- und Lagerflächen und Stellplätze sind nur nicht zulässig.
  - Die Flächen auf den Tiefgaragen sind, soweit nicht überbaut oder als Terrasse genutzt, in einer Fläche von mindestens 700 qm, gärtnerisch anzulegen. Die Mindestschichttiefe für die Begrünung beträgt 30 cm.
  - Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.
  - Die Baumscheiben der Straßenbäume in der Strandstrasse sind der Spontanbesiedelung zu überlassen oder mit Stauden zu begrünen und extensiv zu pflegen.
  - Die Flächen für den Hochwasserschutz (Deich, Küstenschutzwall und Dünen) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Zulässig ist die Anlage eines Spielplatzes, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde zustimmt.
  - Auf den nicht durch den Hochbauten überbauten Flächen ist die Anlage von Teichen oder flächigen Entwässerungsmulden zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Die Teiche sind naturnah unter Beachtung der allgemeingültigen Gestaltungsmaßnahmen (Uferprofilierung, Flachwasserzonen, Befanzung usw.) herzustellen. Dabei ist eine Gesamtflächengröße von 1000 qm einzuhalten.
  - An den Grundstücksgrenzen ist auf 600 m Länge ein Findlings- 'Schicht'habitat von 1 m Höhe anzulegen. Davon ist eine Entwässerungsmulde incl. naturnaher Randflächen auf einer Breite von mind. 2 m bis max. 3,5 m mit Anbindung an die flächigen Entwässerungsmulden bzw. Teiche herzustellen.
  - Die naturnahen Randflächen sind 1 x jährlich nicht vor August zu mähen. Die Mahd ist zu entfernen.
  - Die als zu verpflanzend ausgewiesenen Bäume sind vor Baubeginn zu verpflanzen.
- Baugestaltung
  - Außenwände von Hauptgebäuden sind mit weißer Putzflächen herzustellen.
  - Geeignete Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit ziegelroten Tonpfannen oder Dachsteinen einzudecken.
  - Die Dachflächen der Dachgeschosse müssen in den Baugebieten 1, 3 und 4 eine Neigung zwischen 35 und 60° aufweisen. Ausnahmsweise können zum Zwecke der Gebäudegestaltung und -gliederung für Teilflächen geringere bzw. steilere Neigungen gestattet werden.

Hinweis:  
Bodenkennzeichnungen: Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodenkundliche Pflege, Klosterhof 5, 18005 Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 4 - Verordnung zum Schutz und der Erhaltung urchsichtlicher Bodenkennmarker - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

## ZEICHENERKLÄRUNG NACH DER PLANZEICHNERVERORDNUNG V.18.12.1990 (PlanZV 90)

- | I. FESTSETZUNGEN:   | RECHTSGRUNDLAGEN:                       |
|---|---|
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  | § 9 (1) NR. 1 BauGB, § 1 BauNVO         |
| 1.2.2 MI MISCHEGEBIET   | § 6 BauNVO                              |
| 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  | § 9 (1) NR. 1 BauGB, § 16 BauNVO        |
| 2.1 z.B. 0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  |   |
| 2.5 z.B. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL   |   |
| 2.7 z.B. DG ZAHLE DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE DACHGESCHOSS (s. textl. Festsetzungen)  |   |
| 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN  | § 9 (1) NR. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO |
| 3.1 a OFFENE BAUWEISE   |   |
| u ABWEICHENDE BAUWEISE (s. textl. Festsetzungen)  |   |
| 3.4 BAUGRENZE   |   |
| 3.6 BAUGESTALTUNG (s. textl. Festsetzungen)   |   |
| SD SATTELDACH WD WALMDACH   |   |
| 4. BAULICHE ANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF  | § 9 (1) NR. 5 BauGB                     |
| FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF  |   |
| KURVERWALTUNG HAUS DES GASTES   |   |
| 6. VERKEHRSLÄCHEN   | § 9 (1) NR. 11 BauGB                    |
| 6.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  |   |
| 6.3 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG   |   |
| P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE FW FUSSWEG  |   |
| A FUSSGÄNGERBEREICH RW RADWEG   |   |
| VBS VERKEHRSBERÜHM. FAHRSTREIFEN EIN- UND AUSFAHRT  |   |
| 9 GRÜNFLÄCHEN   | § 9 (1) NR. 15 BauGB                    |
| GRÜNFLÄCHEN SPIELPLATZ  |   |
| OFF. PARKANLAGE VERKEHRSGRÜN  |   |
| 10 FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ   | § 9 (1) NR. 16, (6) BauGB               |
| HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN/DEICH   |   |
| 13. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT  | § 9 (1) NR. 20, 25 BauGB                |
| 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN ANPFLANZEN:        | § 5 (1) NR. 25, (6) BauGB               |
| BAUME SA WEIDE  |   |
| AG ERLE   |   |
| DR STIELEICHE   |   |
| AH KASTANIE   |   |
| FB BLUMENESCHE  |   |
| FS ROTBUCH  |   |
| ERHALTUNG   |   |
| BAUME   |   |
| ZU VERPFLANZENDE BÄUME  |   |
| NEUER STANDORT DER ZU VERPFLANZENDE BÄUME   |   |
| 13.2.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE VON GEWÄSSERN | § 9 (1) NR. 25, (6) BauGB               |

- SONSTIGE PLANZEICHEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN § 9 (1) NR. 4 und 22 BauGB
  - TGG TIEF GARAGE
  - GRZ GRENZE DES RÄUMLICHEN BELTUNGSBEREICHES § 9 (1) BauGB
  - NUTZUNGSABGRENZUNG § 16 (5) BauNVO
- NACHRICHTLICHE ÜBERN. UND KENNZEICHNUNGEN:
  - KULTURDENKMAL
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
  - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN (HAUPT UND NEBENGEBAUDE)
  - VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - KÜNFTIG FORTFALLEDE BAULICHE ANLAGEN
  - KÜNFTIG FORTFALL. GRENZEN
  - GEPLANTE NEUE GRENZEN

- BAUGEBIET
- FLURSTÜCKSNUMMER



GEMEINDE ZINGST BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "STRANDSTRASSE, SEESTRASSE, KLOSTERSTRASSE"  
Stand : 07.02.94, 28.03.94, 25.04.94, 18.08.94, 13.09.94, 05.10.94, 12.10.94, 24.10.94, 03.03.95  
Aufgestellt:  
Streibel & Partner  
Georg-Westermann-Allee 11 \* 38104 Braunschweig \* T 0531/799092 \* F 0531/799094